



# Byggeteknisk Rapport

**BEMÆRK!**

**EJENDOMMEN ER IKKE OMFATTET AF FORBRUGERBESKYTTELSE, OMHANDLENDE  
EJERSKIFTEFORSIKRING, VED ERHVERVELSE AF FAST EJENDOM!**

**Adresse: Statene 42, 5970 Ærøskøbing**

**Gyldighedsperiode: 22.03.2024-22.09.2024**

Arkitektfirmaet **Arne Birk**



## DET SKAL DU VIDE OM BESIGTIGELSESRAPPORTEN



Besigtigelsesrapporten beskriver synlige skader eller tegn på skader på ejendommen. De skader, der er beskrevet i skadesoversigten, er baseret på den bygningssagkyndiges professionelle skøn og faglige vurdering.



Den bygningssagkyndige vurderer ejendommen ud fra, hvad der kan forventes af en bygning af samme alder og type. Derfor fremgår forhold, der er almindelige for bygningens alder og type ikke som skader i tilstandsrapporten.



Besigtigelsesrapporten indeholder kun skader, den bygningssagkyndige kan se eller kan kontrollere med enkle hjælpemidler.



Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem den vurdering, som den bygningssagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Nogle skader kan udvikle sig over tid og dermed blive væsentligt dyrere at udbedre.

### Besigtigelsesrapporten omfatter IKKE:

- El- og vvs-installationernes funktion.
- Æstetiske eller arkitektoniske forhold.
- Sædvanligt slid og bygningernes normale vedligeholdes tilstand.
- Bagatelagte forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningernes placering på grunden.
- Bygningernes lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.
- Løsøre, såsom hårde hvidevare.
- Udendørs svømmebassiner og tilhørende pumpeanlæg
- Markiser og baldakiner.
- Indretninger/installationer udenfor selve bygningen.



## Sådan fungerer vurderingssystemet:



### Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.



### Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.



### Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.



### Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

**Kort sigt** er, når den bygningsagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.



## OPLYSNINGER VEDR. EJENDOMMEN

### Ejendommen:

Vej:	Statene 42	Post nr.:	5970	By:	Ærøskøbing
------	------------	-----------	------	-----	------------

### Sælger:

Navn:	Ærø Kommune				
Vej:	Statene 2	Post nr.:	5970	By:	Ærøskøbing
Telefon:	6352 5000				
E-mail:	post@aeroekommune.dk				

### Følgende materiale forelå:

BBR -meddelelse af:	2024-03-04		

### Bygningssagkyndige

Navn:	Henning Møller Boisen	Firma:	Arkitektfirmaet Arne Birk
Adresse:	Mølmarksvej 173, 5700 Svendborg		
Telefon:	6221 6171	Mobil:	5210 5131



# BYGGETEKNISK RAPPORT

## Bygningsbeskrivelse

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m <sup>2</sup>		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m <sup>2</sup>	Brutto etageareal m <sup>2</sup>	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Klubhus	1973	355	-	1	-	-	355
B	Sportshal	1982	1406	-	1	210	-	1616
C	Bowlinghal	2000	714	-	2	-	-	837
D	Containere	2016	140	-	1	-	-	-

## Bemærkninger

Nedenfor kan du læse om bygninger og bygningsdele, som af forskellige årsager ikke er besigtiget.

### BYGNINGER, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE HAR UNDTAGET

*Alle bygninger er som udgangspunkt en del af eftersynet. Men den bygningsagkyndige kan undtage konkrete bygninger på grund af ringe byggeteknisk eller brugsmæssig værdi.*

**Ingen undtagelser**

### BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

*Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningsagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.*

**Ingen utilgængelige bygningsdele**

### BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

*Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningsagkyndige ikke besigtige dem.*

**Ingen bygningsdele var gjort utilgængelige**



## BYGGETEKNISK RAPPORT

### BEMÆRKNINGER VEDRØRENDE TERMORUDER

*Der kan forekomme punkterede termoruder, som ikke kunne konstateres visuelt på besigtigelsestidspunktet. Synligt punkterede ruder vil fremgå af skadesoversigten.*

**Klubhus**

**Sportshal**

**Bowlinghal**

**Containere**

### AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)







*Afvigelserne er den bygningssagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.*

**Containere:** Flere containere er ikke registreret i BBR.

**INGEN ØVRIGE OPLYSNINGER**





## SKADESOVERSIGT





SKADER UDEN PÅ KLUBHUS				
KLUBHUS - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Nedløbsrør mod vest er utæt.	Dette opfugter underliggende konstruktioner.	
2		Der er enkelte revnede sternplader samt enkelte med afknækkede kanter, især mod vest.	Der er risiko for vandindtrængning.	
3		Der er nedbrydning i remender ved gavl længst mod syd samt i det lille halvtag ved indadgående hjørne mod sydvest.	Nedbydningen vurderes at fortsætte.	
4		Der er enkelte dampbuler, som går hen over samlinger i tagpapbelægningen, f.eks. ud for den lille aftrækshætte.	Der er risiko for utætheder og opfugtning af underliggende konstruktioner.	
5		Stedvist er der utætheder i tag, f.eks. hvor der er lappet ca. ud for den lille runde aftrækshætte og omkring ovenlysvinduerne. Ind mod sportshal er der revner og krakeleringer.	Der er risiko for vandindtrængning.	
6		Enkelte låg på aftrækshætterne er faldet af. Flere	Der er risiko for vandindtrængning.	



## BYGGETEKNISK RAPPORT

		aftrækshætter er rustne og tærede.		
7		Der er flere løse og utætte inddækninger ovenpå sternbeklædning, og overlæg er ikke tilstrækkeligt store.	Der er risiko for vandindtrængning.	
8		Der er stedvist bagfald og lunger i tagpapbelægning.		

### KLUBHUS - YDERVÆGGE


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Der er stedvist afskalninger i facader, f.eks. mod syd ved hjørne mod sydvest.		
10		Der er enkelte mindre sætningsrevner mod øst og vest.	Revnerne vurderes at have lidt bevægelse.	
11		Der er stedvist små revner i fuger mellem gasbetonblokkene		
12		Der er fugtskader forneden ved nedløbsrør mod vest.	Der er risiko for skadesudvikling.	Dette vurderes at skyldes utæt nedløbsrør.





## BYGGETEKNISK RAPPORT

KLUBHUS – DØRE/ VINDUER/ PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13	 Gul	Der er begyndende nedbrydning i dør på midten mod øst.	Nedbydningen vurderes at fortsætte.	
14	 Gul	Der er nedbrydning i dobbeltdør mod øst. Dør hænger og er spærret af.	Nedbydningen vurderes at fortsætte.	
15	 Gul	Der er nedbrydning i yderdør mod syd.	Nedbydningen vurderes at fortsætte.	
16	 Gul	Der er nedbrydning i yderdøre længst mod vest.	Nedbydningen vurderes at fortsætte.	
17	 Grå	Termorude i yderdør mod syd er punkteret.		
18	 Grå	Stort set alle termoruder i de højsiddende små vinduer er punkterede. Og en enkelt rude mod øst er revnet.		





KLUBHUS – FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19	 Gul	Der er enkelte mindre sætningsrevner, f.eks. mod øst og vest.	Der er risiko for vandindtrængning til bagvedliggende konstruktioner.	Flere revner har et forløb op i ovenliggende murværk.



## BYGGETEKNISK RAPPORT

### SKADER INDE I KLUBHUS

#### KLUBHUS – Stueplan – Omklædning for motions- og saunagæster

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20	 Rød	Der er revner og utætheder i en sokkelklinke ved indgang til brusenichen og i brusenichen.	Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.	
21	 Rød	Der er beton foroven på siderne i gulv afløb i brusenichen.	Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.	
22	 Rød	Der er områder med manglende vedhæftning af gulvfliserne, f.eks. ud for gulv afløb i brusenichen.	Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.	
23	 Grå	Der er fugtskader i dør ud til forrum.		



#### KLUBHUS - Stueplan – Omklædning for herrer

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
24	 Rød	Der er stedvist revner og utætheder i fuger mellem gulv og væg i brusenichen.	Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.	
25	 Gul	Der er revner i gulvet ud for indgang til brusenichen.	På sigt er der risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.	
26	 Grå	Der er stedvist revner og utætheder i fuger mellem gulv og væg udenfor brusenichen.		
27	 Grå	Der er fugtskader i dør ud til forrum.		





## BYGGETEKNISK RAPPORT


### KLUBHUS - Stueplan - Omklædning for damer

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
28		Der er revner i væghjørne i brusenichen.	Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.	
29		Der er beton på siderne i gulv afløb i brusenichen.	Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.	


### KLUBHUS - Stueplan – Toiletrum for damer mod vest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
30		Der er beton på siderne i gulv afløb.	Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.	
31		Der er tæring i vandør ved siden af toiletet.	Der er risiko for udsivende vand.	

### KLUBHUS - Stueplan - Toiletrum for damer mod øst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
32		Der er beton på siderne i gulv afløb.	Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.	

### KLUBHUS - Stueplan – Kontor overfor hoveddør

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
33		Der er fugtskjolder ved aftræk i loftet.		



## BYGGETEKNISK RAPPORT




KLUBHUS - Stueplan – Indvendigt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
34	 Grå	Der er partielt revner i indvendige vægge, f.eks. i deportrum.		






## BYGGETEKNISK RAPPORT

### SKADER UDEN PÅ SPORTSHAL

#### SPORTSHAL - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
35		Der er stedvist utætheder i tagrendesamlinger.	Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.	
36		Rendejern er rustne/tærede, og nogle har mistet fastgørelsesklemmer.	Der er risiko for, at tagrender bliver løse.	
37		Der er enkelte utætheder i rygningspladerne, f.eks. ca. 1½ m fra østgavl og enkelte steder ved overlæg i rygningspladerne.	Der er risiko for vandindtrængning.	


#### SPORTSHAL - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
38		Der er område med løse og hullede fuger i murværk i gavle mod øst og vest samt mod syd.	Der er risiko for vandindtrængning i vægkonstruktionen.	
39		Der er nedbrydning i træpladerne mellem vinduerne foroven i gavl mod øst.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	
40		Der er en revne i det indadgående hjørne mod sydvest, og der er enkelte lodrette revner, f.eks. i gavl mod vest.	Der er risiko for vandindtrængning i vægkonstruktionen.	




## BYGGETEKNISK RAPPORT

### SPORTSHAL – DØRE/ VINDUER/ PORTE



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
41		Der er stedvist utætheder i fuger omkring vinduerne forneden i gavl mod øst.	Der er risiko for vandindtrængning.	

### SPORTSHAL – FUNDAMENT/ SOKKEL


Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
42		Terræn/ flisebelægning er stedvist for højt, f.eks. ved gavl mod vest.	Der er risiko for opfugtning af ydervæg.	

### SKADER INDE I SPORTSHAL

#### SPORTSHAL – Stueplan - Omklædning for herrer

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
43		Der er beton på siderne i gulv afløb, f.eks. i de to i brusenichen og det udenfor brusenichen.	Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.	
44		Der er enkelte huller i fuger mellem vægfliser, f.eks. i det højre bagerste hjørne i brusenichen.	Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.	

#### SPORTSHAL – Stueplan - Omklædning for damer



Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
45		Der er enkelte huller i fugerne i brusenichen, f.eks. i væghjørner og på bagvæg.	Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.	





## BYGGETEKNISK RAPPORT

### SKADER UDEN PÅ BOWLINGHAL

#### BOWLINGHAL - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
46		Enkelte af facadepladerne over det flade tag ind mod sportshal er faldet af. Ligeledes er der faldet en mindre stump af fornenen på nordside. Der er huller i facadeplader ved dørstopper ved yderdør mod vest samt i facadeplader mod nord.	Der er risiko for vandindtrængning.	
47		Der er nedbrydning i de lodrette kantlister på hjørner ved facader mod øst.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	

#### BOWLINGHAL – DØRE/ VINDUER/ PORTE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
48		Der er utætheder i fuger omkring vinduer og døre, f.eks. gavl mod vest.	Der er risiko for vandindtrængning.	
49		Det er nedbrydning i det faste trefagsvindue mod vest.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	
50		Det er stedvist nedbrydning i glaslister omkring vinduer og døre mod nord, øst og vest.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	

